

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

Mairie d'AVIGNON

**DIRECTION DES AFFAIRES
JURIDIQUES ET DES ASSEMBLEES**

EXTRAIT

**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance publique du : 26 JUIN 2025

ETAIENT PRESENT(E)S :

Mme Cécile HELLE, M. Claude NAHOUM, Mme Catherine GAY, M. Paul-Roger GONTARD, M. Fabrice TOCABENS, Mme Zinèbe HADDAOUI, M. David FOURNIER, Mme Laurence LEFEVRE, M. Claude TUMMINO, Mme Frédérique CORCORAL, M. Sébastien GIORGIS, Mme Isabelle LABROT, M. Julien DE BENITO, Mme Amy MAZARI ALLEL, M. Jean-Marc BLUY, Mme Nathalie GAILLARDET, M. Eric DESHAYES, Mme Isabelle PORTEFAIX, M. Kader BELHADJ, Mme Martine CLAVEL, M. Marc SIMELIERE, Mme Anne GAGNIARD, M. Joël PEYRE, Mme Lilou QUENNESSON, Mme Joanne TEXTORIS, Mme Marie-Anne BERTRAND, M. Arnaud PETITBOULANGER, Mme Sylvie MAZZITELLI, M. Bernard HOKMAYAN, Mme Françoise LICHIERE, M. Christian ROCCI, Mme Anne-Sophie RIGAULT, Mme Ghislaine PERSIA, M. Paul RUAT, M. Arnaud RENOUARD, Mme Murielle MAGDELEINE, Mme Carole MONTAGNAC, M. Jean-Pierre CERVANTES, Mme Annie ROSENBLATT, M. Mouloud REZOUALI, Mme Christine LAGRANGE, M. Michel BISSIERE, Mme Florence ROCHELEMAGNE

ETAIENT REPRESENTE(E)S :

Mme Laure MINSSSEN par M. Paul-Roger GONTARD
Mme Anne-Catherine LEPAGE par M. Julien DE BENITO
M. Cyril BEYNET par M. David FOURNIER
M. Bernard AUTHEMAN par M. Claude NAHOUM
Mme Kamila BOUHASSANE par Mme Lilou QUENNESSON
M. Thierry VALLEJOS par Mme Joanne TEXTORIS
Mme Annick WALDER par M. Christian ROCCI
M. Stéphane PRZYBYSZEWSKI par Mme Anne-Sophie RIGAULT
Mme Martine BAREL par Mme Ghislaine PERSIA

ETAIENT ABSENT(E)S :

Mme Laurence ABEL RODET

AR préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :



CONSEIL MUNICIPAL DU 26 JUIN 2025

38

URBANISME : Opération publique d'aménagement du Quartier Durable Méditerranéen de Bel Air - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2024) actualisé au 31 décembre 2024

M. GONTARD

Mes chères Collègues, mes chers Collègues,

Par délibération du 18 juillet 2024, la ville d'Avignon a confié la poursuite et la finalisation de l'aménagement du quartier Durable Méditerranéen de Bel Air à la SPL Grand Avignon Aménagement.

Dans ce cadre, un traité de concession portant sur une durée de 11 ans de 2024 à 2035 a été signé entre les deux parties prenantes.

Ce contrat intègre la réalisation d'un programme de constructions portant sur 70 742 m² de surface de plancher correspondant à l'achèvement de l'opération.

Pour mémoire, le montant de la participation aux équipements publics versé par la ville d'Avignon sur les 11 années de la concession est estimé à 3 570 557 € TTC et le montant de la participation à l'équilibre est de 2 558 273 € TTC.

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité 2024

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SPL Grand Avignon Aménagement présente le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2024.

L'objectif de ce document vise à transmettre une information claire sur l'avancement opérationnel et financier de l'opération Quartier Durable Méditerranéen de Bel Air au cours de l'année 2024.

AR préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :

Le compte-rendu annuel joint à la présente délibération intègre les éléments suivants :

- Un rappel des orientations stratégiques d'aménagement,
- Les actions menées par la SPL en 2024 et leurs impacts financiers,
- Les orientations et actions à mener pour l'année 2025 et suivantes ainsi que leurs impacts financiers,
- Le bilan et le plan de trésorerie actualisés, les écarts estimés,
- Les annexes.

Avancement opérationnel du Quartier Durable Méditerranéen Bel Air au cours de l'année 2024

En synthèse, les principales actions engagées sont :

- Le suivi opérationnel de l'opération de 120 logements « Bel Aria » menée par l'opérateur EDELIS sur les lots A2, A5 et A6, dont la livraison est prévue à partir du mois d'août 2025.
- Afin d'assurer la viabilisation du programme de logement EDELIS, la SPL a lancé une mission de maîtrise d'œuvre pour la reprise de la conception et la réalisation des espaces publics qui le desservent. Les études de conception ont donc été menées par le groupement Devillers/Présents en 2024 pour que la consultation des entreprises puisse avoir lieu en fin 2024, début 2025. Le démarrage des travaux de viabilisation des lots A2, A5 et A6 a débuté au mois de mars 2025 pour une livraison avant la fin de l'été 2025.
- Le travail engagé avec les services de la ville pour préparer le cahier des charges support de la consultation pour la désignation du futur maître d'œuvre urbain de l'opération. Cet accord-cadre prévoit d'engager la réflexion sur l'actualisation du projet urbain en cohérence avec l'évolution des enjeux sur l'opération. L'appel d'offres a été lancé en début 2025, pour une désignation du maître d'œuvre urbain en mars 2025.
- Le suivi de la procédure d'appel à projet lancé sur l'îlot A7. Le lauréat a été choisi en mai 2024. C'est l'opérateur PRIAMS en collaboration avec ARCADE VyV qui a été désigné. Des ateliers de travail ont eu lieu pour affiner le projet qui prévoit la réalisation de 140 logements. Pour autant, l'équilibre économique du projet n'a pas pu être trouvé par l'opérateur et les propositions faites sont incompatibles avec les ambitions attendues.
- La réalisation d'une étude de programmation menée par le Cabinet Adéquation orientée sur le positionnement commercial et immobilier des futurs projets. Les résultats de cette étude ont été partagés en fin 2024 et mettent en avant l'importance de diversifier les types de produits, privilégient des secteurs d'intervention plus attractifs d'un point de vue économique, et confirment l'intérêt de travailler sur des programmes d'habitat individuel groupé.

Avancement financier de l'opération Quartier Durable Méditerranéen Bel Air

Concernant les dépenses :

- En 2024 : L'écart des dépenses de – 409 515 € par rapport au bilan prévisionnel s'explique par le décalage des dépenses prévues sur les travaux de viabilisation en 2025, et des frais d'acquisition foncières réalisés à un taux réduit.
- Le montant global des dépenses est donc revu à la baisse. Il correspond en grande partie au rachat du foncier à l'ancien aménageur.

Perspectives 2025 et années suivantes : Le montant global des dépenses est conforme au bilan initial.

Il est prévu la réalisation des travaux de desserte et de viabilisation des lots A2, A5 et A6 en 2025.

Concernant les recettes :

- En 2024 : Aucune recette n'était prévue en 2024, car cette année correspond au transfert de concession de CITADIS à la SPL G2A.
- Perspectives 2025 et années suivantes : Des recettes sont attendues par la future commercialisation de lots à partir de fin 2025.

Concernant les participations versées par la Collectivité :

- En 2024 : aucune participation de la collectivité n'était prévue dans le bilan.
- Perspectives 2025 et années suivantes : Conformément au bilan initial, une participation d'équipement est prévue en 2026.

Par délibération n°27 du Conseil Municipal du 18 juillet 2024, la Ville s'est engagée à verser à la SPL une avance de trésorerie dans le cadre de la concession d'aménagement à hauteur de 1 100 000 € en 2025.

A noter également que :

- Le montant de l'emprunt mobilisé s'élevant à 6,5 M€ est conforme aux prévisions du contrat de concession voté en 2024,
- La trésorerie positive de l'opération s'élève à 958 219 € TTC au 31 décembre 2024.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2121-29,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 300-5,

Vu la délibération n°27 du 18 juillet 2024 relative au traité de concession d'aménagement du Quartier Durable Méditerranéen Bel Air avec la SPL Grand Avignon Aménagement,

Vu les délibérations des Conseils Municipaux du 24 septembre 2013 et du 26 avril 2017 relatifs aux dossiers de création et de réalisation de ZAC.

AR préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :

Considérant l'avis favorable de la ou des :

Commission Développement territorial et urbain

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** le bilan de l'opération Quartier Durable Méditerranéen Bel Air arrêté au 31 décembre 2024 à 27 188 737 € HT contre 27 187 222 € HT précédemment ;
- **APPROUVE** le plan de trésorerie des recettes et des dépenses actualisés au 31 décembre 2024 ;
- **AUTORISE** Madame le Maire ou l'Elu(e) Délégué(e) à signer tout document à intervenir.

ADOPTE

Ont voté contre : Mme Anne-Sophie RIGAULT, M. Stéphane PRZYBYSZEWSKI, M. Paul RUAT, M. Arnaud RENOUARD, Mme Murielle MAGDELEINE, Mme Carole MONTAGNAC

Se sont abstenus : Mme Ghislaine PERSIA, Mme Martine BAREL

Le Maire
Mme Cécile HELLE



Le Secrétaire de Séance
Mme Marie-Anne BERTRAND

PARVENU A LA PREFECTURE LE 02/07/2025

ACTE PUBLIE LE 03/07/2025

AR préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :